

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Christian DENANS - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELLOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Agnès PEYRONNET - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Paul SABATINO - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Lourdes MOUNIEN - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Doudja BOUKRINE représentée par Guy TEISSIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER

représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Michel AMIEL - Robert DAGORNE représenté par Jean-Jacques COULOMB - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie BRAISE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Michel ILLAC représenté par Paul SABATINO - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Marie MICHAUD représentée par Laure ROVERA - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Férouz MOKHTARI représenté par Roland CAZZOLA - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER - Yves MORAINÉ représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Eléonore BEZ - Véronique PRADEL représentée par Sophie ARRIGHI - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Franck SANTOS représenté par Anne REYBAUD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Michel ROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Nicolas BAZZUCCHI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Emilie CANNONE - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Alexandre DORIOL - Sébastien JIBRAYEL - Éric LE DISSES - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Caroline MAURIN - Marc PENA - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Françoise TERME - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Sébastien BARLES représenté à 15h11 par Dona RICHARD - Aïcha SIF représenté à 15h19 par Jean-Marc SIGNES - Eric CASADO représenté à 15h44 par Patrick GRIMALDI - Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h45 par Agnès FRESCHEL - Ferouz MOKHTARI représenté à 16h05 par Roland CAZZOLA - Claude FERCHAT représenté à 16h05 par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nicole JOULIA représentée à 16h34 par Claudie MORA - Gérard AZIBI représenté à 16h34 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Stéphane RAVIER à 15h30 - Véronique MIQUELLY à 15h35 - Didier PARAKIAN à 15h36 - Monique FARKAS à 15h38 - GRECH Sophie à 15h38 - Arnaud KELLER à 15h45 - Lourdes MOUNIEN à 15h45 - Samia GHALI à 15h57 - Kayané BIANCO à 16h00 - Stéphanie BRAISE à 16h00 - François TAULAN à 16h00 - Frédéric GUELLE à 16h00 - Serge PEROTTINO à 16h00 - Claudie HUBERT à 16h02 - Lionel DE CALA à 16h02 - Bernard DEFLESSELLES à 16h03 - Christian NERVI à 16h04 - Bernard MARANDAT à 16h05 - René RAIMONDI à 16h05 - Emmanuelle CHARAFE à 16h08 - Gaby CHARROUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h10 - Chantal GARCIA à 16h15 - Catherine VESTIEU à 16h15 - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Marion BAREILLE à 16h15 - Pascale MORBELLI à 16h27 - Yves MESNARD à 16h30 - Patrick PIN à 16h30 - Olivia FORTIN à 16h36 - Jacques BOUDON à 16h43 - Jean-Louis VINCENT à 16h43 - Jean-Christophe GRUVEL à 16h43.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-015-19125/25/CM

■ Approbation de la modification du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Saint-Louis à Marseille 15^{ème} arrondissement 145623

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, sur la façade maritime Nord, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Saint-Louis s'étend sur un territoire d'une superficie de 14 hectares.

Cette opération d'aménagement a été créée par délibération du conseil municipal de Marseille n°97/391/EUGE du 30 juin 1997 dans le but d'amorcer une reconversion économique du secteur suite à la fin de l'exploitation des abattoirs de Marseille mais aussi pour redynamiser l'offre de logements du quartier, afin d'ouvrir ce territoire à la population des quartiers environnants en le réintégrant dans le tissu urbain et en améliorant les conditions d'accessibilité viaire et piétonne du site.

L'ambition de renouvellement urbain de la ZAC se comprend dans la continuité des projets de reconquête du Nord de la ville de Marseille dans leur ensemble (OIN Euroméditerranée, NPNRU Campagne Lévêque, NPNRU la Cabucelle – les Crottes).

La réalisation de l'opération a été déléguée par la Ville de Marseille, par convention de concession d'aménagement approuvée par délibération n°97/935/EUGE du 19 décembre 1997 et notifiée le 3 février 1998, conclue avec Marseille Aménagement, devenue par la suite SOLEAM par fusion absorption, avec entre autres missions de conduire les études relatives au dossier de réalisation. Le dossier de réalisation de la ZAC de Saint-Louis a été approuvé par délibération n°99/298/EUGE du conseil municipal de Marseille du 29 avril 1999.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine, s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Cette substitution a été entérinée par l'avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement notifié le 3 juin 2016.

Le programme de construction initial de la ZAC prévoit la réalisation de 40 000 m² de surface de plancher répartie comme suit :

- 27 500 m² dédiés aux activités dont 20 500 m² ont déjà été réalisés.
- 12 500 m² dédiés au logement dont l'ensemble a déjà été réalisé.

Ainsi au regard du programme de construction initial il resterait 7 000 m² d'activités à produire.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis arrive aujourd'hui à sa phase finale de réalisation, marquant l'achèvement progressif des objectifs programmatiques définis lors de sa création.

Dans le cadre du projet SNCF « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (LNPCA), imaginée pour désaturer les nœuds ferroviaires de Marseille, Toulon et Nice, environ 90 logements sociaux doivent être démolis au sein de la cité « Bassens » sise dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille.

Dans le but de reconstituer l'offre de logements sociaux de la cité Bassens et de reloger ses habitants, la Ville de Marseille et la Métropole ont identifié au sein de la ZAC de Saint-Louis deux parcelles situées au croisement de la rue des Frères Garnier/Impasse Journet, initialement vouées à la production de foncier économique.

Pour permettre la réalisation de ce programme de 90 logements sociaux d'une surface de plancher totale de 8 800 m² sur une emprise foncière d'environ 0,8 hectare, ces deux parcelles cadastrées n° 90 OK et 98 OK ont fait l'objet d'un changement de zonage (de UC2/UC3 à UC4) entériné par la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence (approuvée par délibération n°URBA-001-16079/24/CM du Conseil de la Métropole du 18 avril 2024).

Le programme immobilier que l'opérateur CDC Habitat envisage d'y implanter comprend :

- 7 100 m² de logements sociaux.
- 1 700 m² d'activités en rez-de-chaussée (participant au programme initial de construction de locaux d'activité).

Les programmes de foncier économique restant à produire pourront se développer sur deux terrains compris dans le périmètre de la ZAC.

Pour mener à bien ces nouveaux objectifs, la durée de la concession d'aménagement dévolue à la SOLEAM a été prorogée de trois ans, portant son terme prévisionnel au 3 février 2028.

Afin de permettre à la fois l'accueil du programme de reconstitution des 90 logements sociaux de la cité Bassens et l'achèvement du programme initial de construction de locaux d'activité, il convient de modifier le Programme Global des Constructions (ci-après PGC) en augmentant de 7 100 m² la surface de plancher destinée aux logements.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le dossier de création de ZAC délimite le ou les périmètres de l'opération et « indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier » (article R.311-2). Le dossier de réalisation, quant à lui, détermine précisément le « projet de programme global des constructions », « le projet de programme des équipements publics à réaliser » et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement (article R.311-7).

L'évolution envisagée de la surface de plancher maximale dédiée au logement nécessite la modification de la notice de présentation et du programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC.

En vertu d'une jurisprudence administrative constante, lorsque les évolutions du projet n'ont pas pour effet de bouleverser l'économie générale de la ZAC, il est possible de modifier sans formalité particulière le dossier de réalisation de la ZAC et le programme global des constructions.

L'augmentation de 7 100 m² de la surface de plancher maximale autorisée dans la ZAC concerne la surface de plancher dédiée aux logements (passant de 12 500 m² à 19 600 m²). Elle n'affecte ni la nature ni les options essentielles de la ZAC, notamment quant à l'objectif initial de production de foncier mixte destiné aux activités économiques et au logement.

Ainsi, l'objet de la ZAC et les objectifs poursuivis tel qu'ils ressortent du dossier de création, tendant à la reconversion économique du secteur à la redynamisation de l'offre de logements du quartier, ne sont pas remis en cause par le présent projet de modification du programme global des constructions.

Dès lors que ni l'objet, ni le périmètre, ni l'équilibre de l'ensemble de l'opération d'aménagement de la ZAC de Saint-Louis ne sont affectés par l'évolution envisagée, la modification du programme général des constructions n'impose pas la mise en œuvre de la procédure de modification dans les formes prescrites pour la création de la zone, prévue par les dispositions de l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme. Il peut y être procédé par une délibération modifiant le dossier de réalisation sans qu'il soit nécessaire de modifier l'acte de création de la ZAC.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération cadre relative à l'intérêt métropolitain n° FAG 042-1773/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 ;
- La délibération n° URB 023-2781/17/CM du Conseil de Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- La délibération n°97/391/EUGE du Conseil Municipal de Marseille du 30 juin 1997 approuvant le dossier de création de la ZAC de Saint-Louis ;
- La délibération n°99/0298/EUGE du Conseil Municipal de Marseille du 29 avril 1999 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Saint-Louis ;
- La délibération n° URB 001-7993/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence ;
- La délibération n° URBA-001-16079/24/CM du Conseil de la Métropole du 18 avril 2024 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire de modifier le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC de Saint-Louis afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier de 90 logements sociaux destiné à reconstituer l'offre de la cité Bassens ;
- Que la modification envisagée du programme global des constructions, consistant en l'accroissement de 7 100 m² de la surface de plancher dédiée au logement, n'affecte ni la nature ni les options essentielles de la ZAC, notamment quant à l'objectif initial de production de foncier mixte destiné aux activités économiques et au logement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification n° 1 du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Louis.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tout document afférent.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT